

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

40 / 2016

Vo veci:

**Ohodnotenia zložiek majetku KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica
za účelom dražby.**

Popis stavby alebo druh pozemku	Parcelné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoria	3441/4	2471	1/1	3513	Bánovce n/B	Bánovce n/B	Bánovce n/B
Orná pôda	2182/100	272	1/1	3513	Bánovce n/B	Bánovce n/B	Bánovce n/B

Počet strán (z toho príloh): 34 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Číslo výtlačku: 1

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	5
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	5
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	5
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
<i>III. ZÁVER</i>	24
<i>IV. PRÍLOHY</i>	25
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	34

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1. Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to pozemok parc.č. KN-C 3441/4 a pozemok parc.č. KN-E 2182/100 zapísané na LV č.3513, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou.
- 2. Účel znaleckého posudku:** dražba
- 3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 27.9.2016
- 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 11.10.2016
- 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.9.2016;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 27.9.–12.12.2016;
- Výpis z Obchodného registra SR (internet);
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 3513 z katastrálneho územia Bánovce nad Bebravou zo dňa 11.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál;
- Informatívna kópia z mapy KN v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou zo dňa 11.11.2016, vytvorená cez katastrálny portál;
- Informatívna kópia z mapy UO v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou zo dňa 11.11.2016, vytvorená cez katastrálny portál;
- Digitálna fotodokumentácia;

právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti;
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina 2001;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam;
- Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnnej povahy - 3. vydanie, Federálny štatistický úrad, 1992;
- Opatrenia Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z. z 03.04.2000, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Bánovce nad Bebravou podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to pozemok parc.č. KN-C 3441/4 a pozemok parc.č. KN-E 2182/100 zapísané na LV č.3513, katastrálne územie Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou.

II.2. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno:	KOVOD, a.s. v konkurze
Sídlo:	Partizánska cesta 91 974 01 Banská Bystrica
Deň zápisu:	21.2.2002
IČO:	36 052 957
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 533 194 €
Akcie počet, druh, podoba, forma, menovitá hodnota:	100, kmeňové, listinné, akcie na meno menovitá hodnota 331,91 € 11, kmeňové, listinné akcie na meno menovitá hodnota 500 000 € .

Predmet činnosti spoločnosti je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Dátum vyhlásenie konkurzu:	13.5.2015
Správca konkurznej podstaty:	JUDr. Jaroslav Jakubčo
Sídlo správcu:	Mladých budovateľov 2 974 11 Banská Bystrica

II.3. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti úpadcu, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražby. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.3.1. Všeobecné údaje

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený pre jednotlivé objekty v zmysle citovanej

metodiky s tým, že pri ich tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, technického vybavenia a zastavanej plochy a konštrukčnej výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Všeobecná hodnota majetku (trhová) je definovaná ako výsledná objektivizovaná hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou.

Všeobecná hodnota stavieb v € v zmysle prílohy č. 3 v vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov je stanovená nasledovne:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde:

- TH - technická hodnota stavby
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Koeficient polohovej diferenciácie jednotlivých stavieb bol vypočítaný jednotne podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Technická hodnota stavby je stanovená nasledovne

$$TH = (TS / 100) \cdot VH \quad [€]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€]$$

kde:

- TS - technický stav stavby [%]
VH - východisková hodnota stavby [€]
HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€]

Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu:

$$HO = \sum_{i=1}^n O_i / 100 \cdot VH_i \quad [€]$$

kde:

- O_i - opotrebovanie i-tej časti stavby [%]
VH_i - východisková hodnota i-tej časti stavby v [€]
n - počet častí stavby

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú nasledovné pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby sa určí s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby

$$Z = V + T \quad [\text{rok}]$$

kde:

V - vek stavby [rok],

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%]$$

kde:

O - opotrebenie stavby [%].

Východisková hodnota stavby je stanovená na základe vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

kde:

M – počet merných jednotiek, udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ, rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien, vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja

cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_v = \sum_{i=1}^n (k_{Si} \cdot cp_i) / 100 \% + \sum_{j=1}^n cp_{nj} / 100 \% \quad [-]$$

kde:

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie.

cp_i – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

cp_{nj} – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

k_{zP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{vP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky, vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v .

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv, vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde:

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2]$$

kde:

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku,

k_{PD} – je koeficient polohovej diferenciácie

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-]$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00)
- k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,00)
- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)
- k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

II.3.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bánovce nad Bebravou

Obec: Bánovce nad Bebravou

Katastrálne územie: Bánovce nad Bebravou

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3513

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo 3441/4; Výmera v m² - 2471; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvorcia;
Spôsob využ.p. 18; Umiest. pozemku 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo 2182/100; Výmera v m² - 272; Druh pozemku - Orná pôda; Umiest. pozemku 1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji podniku a Dodatok č. 1 dľa V 1205/10 z

8.11.2010.-1439/10

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 627/11 z 2.8.2011.-1018/11

ČASŤ C: ĽARCHY

Por. č. 2

Pod V 1639/10 z 01.02.2011 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890.-139/11

Por. č. 2

Pod V 1881/2011 (V 19662/11) z 16.02.2012 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890.-289/12

Por. č. 2

Pod V 1386/2011 (V 5498/11 SkTN) z 23.04.2012 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4, poz. reg. EKN parc. č. 2182/100 v podiely 1/1, v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, (IČO: 31340890) - 549/12;/12

Por. č. 2

Pod Z 1033/2012 z 25.6.2012 v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení sa k pozemku parc. EKN č. 2182/100 zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozhasu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 18024335-197/2010 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť ZSE Distribúcia, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518.- 1075/12

Por. č. 2

Pod V 865/2013 z 16.7.2013 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4 a parc. EKN č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa J&T Private Investment B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118 BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401.- 1103/16

Por. č. 2

Pod V 1339/2013 /V 4293/2013/ z 5.12.2013 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4, poz. reg. EKN parc. č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890.-1751/13

Por. č. 2

Pod V 554/2014 /V 328/2014/ z 9.7.2014 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 3441/4, poz. reg. EKN parc. č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890.-1086/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Nehnuteľnosti obhliadol a zameral osobne zástupca znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Bánovce nad Bebravou v časti obce nevhodnej k bývaniu situovanej na okraji mesta. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na

presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.3.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Zadáateľom neboli žiadne doklady o povolení užívania, resp. kolaudačné rozhodnutia hodnotených stavieb. Miestnym šetrením sme zistili, že pôvodné stavby (plot a spevnená plocha skladová) boli vybudované v roku 1983 ako súčasť bývalého štátneho podniku ČSAD Bánovce nad Bebravou. Podľa údajov zadáateľa boli ostatné hodnotené stavby vybudované v roku 2011, t. j. po kúpe časti podniku. Projektová dokumentácia zo žiadnych stavieb nebola predložená. Unimo bunka je drobná stavba, ktorá nie je zakreslená v informatívnej kópii z mapy. Cez katastrálny portál získaný čiastočný LV č. 3513 z katastrálneho územia Bánovce nad Bebravou bol porovnaný so skutočným stavom. List vlastníctva v čase obhliadky súhlasí so skutkovým stavom nakoľko hodnotené pozemky sú evidované v liste vlastníctva. Unimobunka ako drobná stavba nezapisuje do katastra nehnuteľností.

II.3.1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Unimo bunka, p. č. 3441/4
Plot areálu, p. č. 3441/4
Plotové vráta, p. č. 3441/4
Spevnená plocha skladová, p. č. 3441/4
Spevnená plocha príjazdová, p. č. 3441/4
Prípojka NN, p. č. 3441/4
Mostová váha, p. č. 3441/4
Pozemky parc.č. 3441/4 a 2182/100

II.3.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Nehnuteľnosti uvedené v bode II.3.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

II.3.2. Výpočet technickej hodnoty

II.3.2.1. Príslušenstvo

II.3.2.1.1. Unimo bunka, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je unimo bunka, ktorá sa nachádza na pozemku p. č. 3441/4 a ktorá je využívaná ako kancelária. Unimo bunka je napojená na

verejný rozvod elektriky. Podľa údajov zadávateľa bola osadená v roku 2011. Jedná sa o staršiu už používanú bunku, preto je základná životnosť je stanovená na rokov 20.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod rohmi pref. unimo bunky
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité, ako por. var. pre oceľovú stĺpikovú konštrukciu obojstranne opláštenú; zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - plechové na kovovej kostre; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - náter
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - lepené povlakové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	4,85*3,00	14,55	18/14,55=1,237

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	

	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
Spolu		3425

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3425 + 0 * 1,237)/30,1260$	113,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	5	15	20	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,69 \text{ €/m}^2 * 14,55 \text{ m}^2 * 2,315 * 1,02$	3 906,04
Technická hodnota	$75,00\% \text{ z } 3\,906,04$	2 929,53

II.3.2.1.2. Plot areálu, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na uličnej a bočnej strane pozemku p. č. 3441/4 a to zo strany pozemkov p. č. 4692/2 a p. č. 3468/5. Doklad o vybudovaní plotu nebol predložený. Miestnym šetrením bolo zistené, že plot bol

vybudovaný v roku 1983. V plote boli v roku 2011 osadené plotové vráta, ktoré sú hodnotené samostatne. Základná životnosť plotu je stanovená na 80 rokov.

Základy (vrátane zemných prác) sú monolitické železobetónové po celej dĺžke plotu. Výplň plotu je z prefabrikovaných monolitických železobetónových dosiek. Ako por. var. je použitý plot monolitický betónový. Výška výplne bez podmurovky je 2,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	103,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	206,00m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu: 103,00 m
Pohľadová plocha výplne: 103,00*2,00 = 206,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot areálu, p. č. 3441/4	1983	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(103,00m * 23,24 €/m + 206,00m^2 * 45,81 €/m^2) * 2,315 * 1,02$	27 935,55
Technická hodnota	58,75 % z 27 935,55 €	16 412,14

II.3.2.1.3. Plotové vráta, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú plotové vráta, ktorý sú osadené na uličnej strane pozemku p. č. 3441/4 a to zo strany pozemku p. č. 4692/2. Podľa údajov zadávateľa boli vráta osadené v plote v roku 2011. Vráta sú samonosné z kovových profilov s manuálnym ovládaním. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plotové vráta, p. č. 3441/4	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 €/ks) * 2,315 * 1,02$	588,25
Technická hodnota	90,00 % z 588,25 €	529,43

II.3.2.1.4. Spevnená plocha skladová, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú spevnené skladovacie plochy. Plochy sa nachádzajú na pozemku p. č. 3441/4 a sú vybudované z monolitického betónu dilatovaného v rozmeroch 2,00 m * 3,00 m. Miestnym šetrením bolo zistené, že plocha bola vybudovaná v roku 1983. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 €/m^2$ ZP
Počet merných jednotiek: $(2,00*3,00)*300+2*4,00*3,00 = 1824 m^2$ ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha skladová, p. č. 3441/4	1983	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1824 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,02$	47 161,77
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 47 161,77 \text{ €}$	16 035,00

II.3.2.1.5. Spevnená plocha príjazdová, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je spevnená plocha príjazdová a nájzdové plochy na mostovú váhu. Plochy sa nachádzajú na pozemku p. č. 3441/4 a sú vybudované z monolitického betónu dilatovaného v rozmeroch 2,00 m * 3,00 m. Podľa údajov zadávateľa boli plochy vybudované v roku 2011. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(2,00*3,00)*15+2*4,00*3,00 = 114 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha príjazdová, p. č. 3441/4	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,02$	2 947,61
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 947,61 \text{ €}$	2 652,85

II.3.2.1.6. Prípojka NN, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je káblková zemná prípojka od elektromerového rozvádzača po rozvodnú skriňu v unimobunke. Prípojka je uložená v

pozemku p. č. 3441/4. Podľa údajov zadávateľa bola prípojka vybudovaná v roku 2011. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 28,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN, p. č. 3441/4	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 2,315 * 1,02$	921,66
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 921,66 \text{ €}$	829,49

II.3.2.1.7. Mostová váha, p. č. 3441/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je mostová váha bez technológie, ktorá sa nachádza na pozemku p. č. 3441/4. Podľa údajov zadávateľa bola váha vybudovaná v roku 2011. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8,00 * 2,90 * 0,85 = 19,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha, p. č. 3441/4	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,02$	3 987,81
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 3\,987,81 \text{ €}$	3 589,03

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Unimo bunka, p. č. 3441/4	3 906,04	2 929,53
Ploty		
Plot areálu, p. č. 3441/4	27 935,55	16 412,14
Plotové vráta, p. č. 3441/4	588,25	529,43
Celkom za Ploty	28 523,80	16 941,57
Vonkajšie úpravy		
Spevnená plocha skladová, p. č. 3441/4	47 161,77	16 035,00
Spevnená plocha príjazdová, p. č. 3441/4	2 947,61	2 652,85
Prípojka NN, p. č. 3441/4	921,66	829,49
Mostová váha, p. č. 3441/4	3 987,81	3 589,03
Celkom za Vonkajšie úpravy	55 018,85	23 106,37
Celkom:	87 448,69	42 977,47

II.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.3.3.1. Metóda polohovej diferenciácie

II.3.3.1.1. Stavby

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Trh s nehnuteľnosťami je nasledovný - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Bánovce nad Bebravou s počtom 19 323 obyvateľov a to v časti obce nevhodnej k bývaniu situovanej na okraji mesta. Jedná sa o nehnuteľnosti, ktoré vyžadujú bežnú údržbu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty strednej výroby a skladov bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie so susedstvom ciest I - IV triedy s kamiónovou a nákladnou dopravou. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby - prevádzkový objekt bez parkoviska. Mesto Bánovce nad Bebravou má evidovanú mieru nezamestnanosti do 10%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu rovinatý pozemok. V blízkosti

areálu sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn a kanalizácia. Dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí železnica, autobus, miestna doprava a taxislužba. Občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný úrad, súd, banka, daňový úrad, stredná škola, nemocnica, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby. V bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby ovplyvňuje bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe (územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť) - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - je predpoklad bežného prenájmu. Názor znalca - jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti v čase obhliadky sú využívané ako zberný dvor pre kovový odpad. Iné využitie sa nepredpokladá.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V lokalite v ktorej sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na ich všeobecnú hodnotu. Na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu ťarchy spočívajúca zo záložných práv evidovaných na liste vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach, skutočné trhové ceny v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,138	7	0,97
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
Spolu				180	55,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 55,32 / 180$	0,307
Všeobecná hodnota	$V\bar{S}H_S = TH * K_{PD} =$ $42\ 977,47 \text{ €} * 0,307$	13 194,08 €

II.3.3.1.2. Pozemky

Poloha pozemkov:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcela registra "C" KN č. 3441/4 a parcela registra "E" KN č. 2182/100, ktoré sa podľa LV nachádzajú v zastavanom území mesta Bánovce nad Bebravou s počtom nad 19 323 obyvateľov. Na pozemku p. C KN č. 3441/4 sa nachádza oplotený zberný dvor. Pozemok p. E KN č. sa nachádza pred vstupom do zberného dvora. Na pozemkoch neviaznu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu ťarchy spočívajúca zo záložných práv evidovaných na liste vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov.

Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je okrajová priemyslová časť mesta do 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemku sa nachádza unimobunka s nižším štandardom vybavenia. Dopravné spojenie s mestom - pozemky sa nachádzajú v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Obchodná alebo priemyselná poloha - lokalitu v ktorej sa nachádza pozemok / nachádzajú pozemky je možné hodnotiť ako priemyselnú polohu. Vybavenie pozemku - hodnotené pozemky majú druh zastavaná plocha a nádvorie a orná pôda v intraviláne a majú možnosť veľmi dobrej vybavenosti (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu). Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúci faktor je použitý pre zohľadnenie reálnych hodnôt pozemkov v meste. Redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3441/4	zastavané plochy a nádvorie	2471	2471,00	1/1	2471,00
2182/100	orná pôda	272	272,00	1/1	272,00
Spolu výmera					2 743,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	2,0790
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0790$	20,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,743,00 \text{ m}^2 * 20,71 \text{ €/m}^2$	56 807,53 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 3441/4	51 174,41
parcelsa č. 2182/100	5 633,12
Spolu	56 807,53

II.3.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: **13 194,08 €**
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: **56 807,53 €**
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Unimo bunka, p. č. 3441/4	899,37
Ploty	
Plot areálu, p. č. 3441/4	5 038,53
Plotové vráta, p. č. 3441/4	162,53
Spolu za Ploty	5 201,06
Vonkajšie úpravy	
Spevnená plocha skladová, p. č. 3441/4	4 922,74
Spevnená plocha príjazdová, p. č. 3441/4	814,42
Prípojka NN, p. č. 3441/4	254,65
Mostová váha, p. č. 3441/4	1 101,83
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 093,65
Spolu stavby	13 194,08
Pozemky	
Pozemok C KN, E KN - parc. č. 3441/4 (2 471 m ²)	51 174,41
Pozemok C KN, E KN - parc. č. 2182/100 (272 m ²)	5 633,12
Spolu pozemky (2 743,00 m²)	56 807,53
Spolu VŠH	70 001,61
Zaokrúhlená VŠH spolu	70 000,00

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica za účelom dražby, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

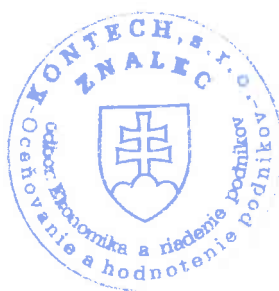
Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica ku dňu 11.10.2016:


70 tis. € na úrovni s 20% DPH

Slovom: **Sedemdesiat tisíc eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 12.12.2016.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:


Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:


Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1 – Výpis z OR

Príloha č.2 – Výpis z LV č.3513, k.ú. Bánovce nad Bebravou

Príloha č.3 – Informatívna kópia z mapy KN, k.ú. Bánovce nad Bebravou

Príloha č.4 – Informatívna kópia z mapy UO, k.ú. Bánovce nad Bebravou

Príloha č.5 – Orientačná mapa

Príloha č.6 – Fotodokumentácia



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica

Tento výpis je platný iba v prípade, ak je uvedený v zozname výpisov z OR, ktoré sú k dispozícii na internete.

Oddiel: Sa

Vložka číslo: 694/S

Obchodné meno:	KOVOD, a.s. „v konkurze“	(od: 03.09.2015)
Sídlo:	Partizánska cesta 91 Banská Bystrica 974 01	(od: 02.07.2011)
IČO:	36 052 957	(od: 21.02.2002)
Deň zápisu:	21.02.2002	(od: 21.02.2002)
Právna forma:	Akciová spoločnosť	(od: 21.02.2002)
Predmet činnosti:	sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (malooobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) zľevanie železných a neželezných obyčajných kovov (od: 21.02.2002) výroba hliníka, polotovarov a výrobkov z hliníka (od: 21.02.2002) požičľovanie motorových vozidiel (od: 21.02.2002) prenájom motorových vozidiel (od: 21.02.2002) reklamná a propagačná činnosť (od: 21.02.2002) prenájom nehnuteľností (od: 21.02.2002) upratovacie práce (od: 21.02.2002) nákladná cestná doprava (od: 21.02.2002) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (od: 03.09.2010) vykonávanie medzinárodnej nákladnej cestnej dopravy a vnútroštátnej nákladnej cestnej dopravy v celkovom počte: 18 (osemnásť) nákladných motorových vozidiel na neobmedzený počet prepravných výkonov (od: 02.07.2011)	
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 21.02.2002)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná každý člen predstavenstva samostatne. Potvrdenie písomného prejavu vôle spoločnosti podpisom sa vykoná tak, že k vytlačnému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií podpisujúci pripojí svoj podpis.	(od: 04.06.2010)
Základné imanie:	5 533 194 EUR Rozsah splatenia: 5 533 194 EUR	(od: 07.12.2011)
Akcie:	Počet: 100 Druh: kmeňové Podoba: listinné	(od: 07.08.2009)

	<p>Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 331,94 EUR</p> <p>Počet: 11 (od: 07.12.2011)</p> <p>Druh: kmeňové</p> <p>Podoba: listinné</p> <p>Forma: akcie na meno</p> <p>Menovitá hodnota: 500 000 EUR</p>	
Akcionár:	<p>HILBE HOLDINGS LIMITED (od: 02.07.2011)</p> <p>Zinonos Kitielos 8</p> <p>Kato Lakatamia, Nicosia 2322</p> <p>Cyperská republika</p>	
Vyhlasenie konkurzu:	<p>Dátum vyhlásenia konkurzu: 13. 5. 2015 (od: 01.04.2016)</p> <p>Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 2K/12/2015-123 zo dňa 05. 05. 2015, právoplatným dňa 13. 05. 2015 a vykonateľným 13. 05. 2015 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 a ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkoľ, so sídlom kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.</p>	
Správca konkurznej podstaty:	<p>JUDr. Jaroslav Jakubčo (od: 01.04.2016)</p> <p>Mladých budovateľov 2</p> <p>Banská Bystrica 974 11</p> <p>Vznik funkcie: 14.10.2015</p>	
Dozorná rada:	<p><u>Jaroslav Wleger</u> (od: 30.11.2010)</p> <p>Špitálska 20</p> <p>Bratislava 811 09</p> <p>Vznik funkcie: 26.11.2010</p> <p><u>Ing. Viera Janečková</u> (od: 18.03.2014)</p> <p>Vrútocká 22</p> <p>Bratislava 821 04</p> <p>Vznik funkcie: 14.02.2014</p>	
Ďalšie právne skutočnosti:	<p>Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím zaklada- teľov v NZ 904/2001, zo dňa 14.11.2001, napísanej v Notárskom úrade Mgr. Zory Belkovej, so sídlom v Banskej Bystrici, Skuteckého 16, v zmysle ust. §§ 163 a 172 Obch. zák. a schválením stanov. (od: 21.02.2002)</p> <p>. Na valnom zhromaždení konanom dňa 20.12.2002, bola schválená zmena stanov a bolo vyhotovené ich úplné znenie. (od: 08.04.2003)</p>	
Dátum aktualizácie údajov:	01.12.2016	
Dátum výpisu:	02.12.2016	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bánovce nad Bebravou**
 Obec: **BÁNOVCE NAD BEBRAVOU**
 Katastrálne územie: **Bánovce nad Bebravou**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **11.11.2016**
 Čas vyhotovenia: **12:29:55**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3513

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3441/ 4	2471	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
2182/100	272	Orná pôda		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 97401, SR 1 / 1
IČO :

Titul nadobudnutia **Zmluva o predaji podniku a Dodatok č. 1 dľa V 1205/10 z 8.11.2010.-1439/10**
 Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva V 627/11 z 2.08.2011.- 1018/11**

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 Pod V 1639/10 z 01.02.2011 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc.CKN č. 3441/4 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO 31 340 890.-139/11
- 2 Pod V 881/2011 (V 19662/11) z 16.02.2012 zriaďuje sa záložné právo na nehn. p.CKN č. 3441/4 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31340890. - 289/12
- 2 Pod V 1386/11 (V 5498/11-SkTN) z 23.04.2012 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti: poz reg. CKN parc.č. 3441/4, poz. reg. EKN parc.č. 2182/100, podiel 1/1, v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava (IČO: 31340890) - 549/12;
- 2 Pod Z 1033/2012 z 25.6.2012 v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č.656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení sa k pozemku parc. EKN č. 2182/100 zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 18024335-197/2010 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť ZSE Distribúcia , a.s., so sídlom Čulenova č.6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.- 1075/12
- 2 Pod V 865/2013 z 16.7.2013 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc.CKN č. 3441/4 a parc. EKN č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO 24323401.- 1103/16
- 2 Pod V 1339/2013 / V 4293/2013 / z 5.12.2013 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc.CKN č. 3441/4 a parc. EKN č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31 340 890.- 1751/13
- 2 Pod V 554/2014 / V 328/2014 / z 9.7.2014 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc.CKN č. 3441/4 a parc. EKN č. 2182/100 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31 340 890.- 1086/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

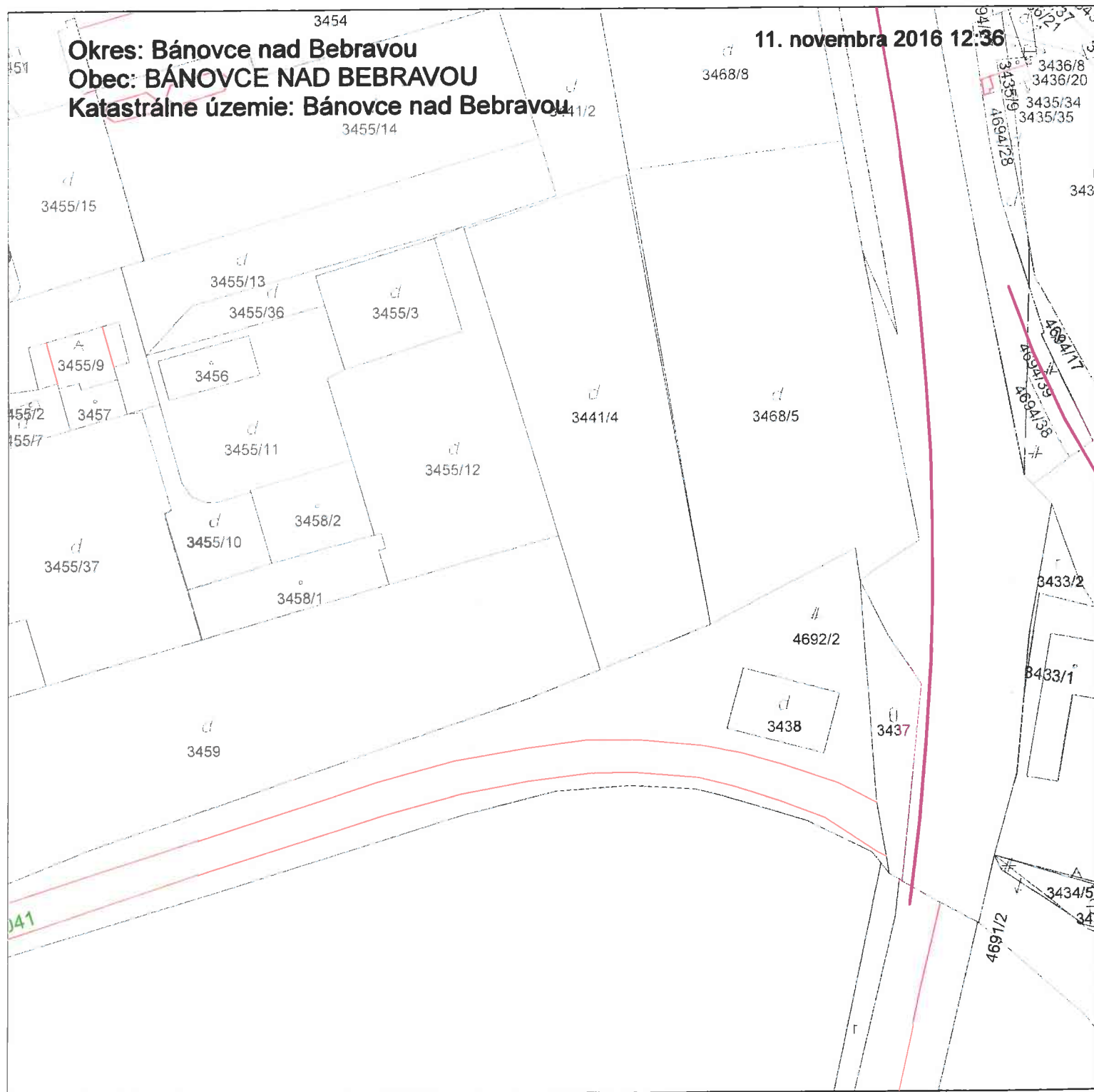
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

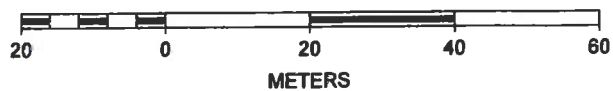
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bánovce nad Bebravou
Obec: BĀNOVCE NAD BEBRAVOU
Katastrálne územie: Bánovce nad Bebravou

11. novembra 2016 12:36



SCALE 1 : 1 000



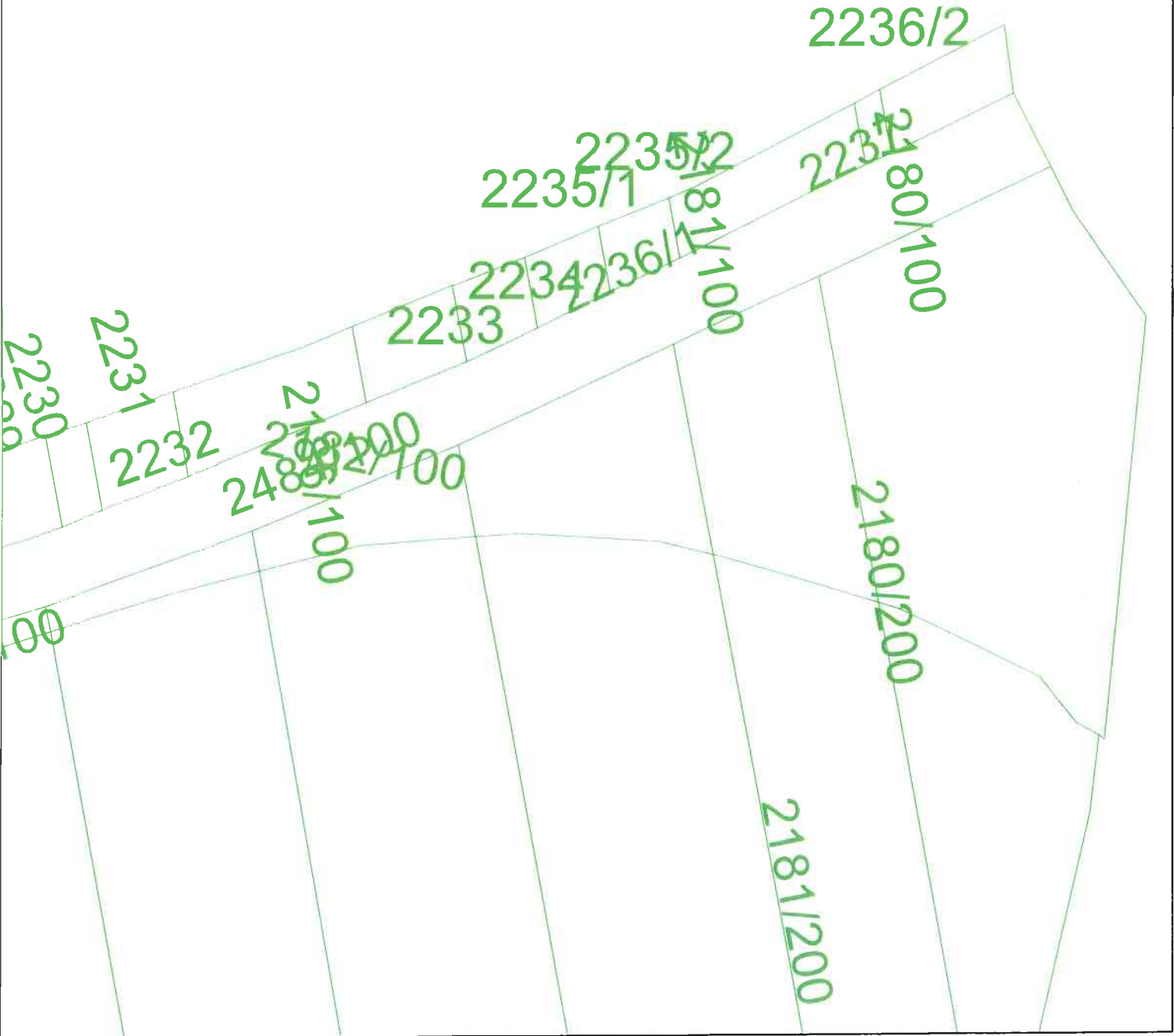
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

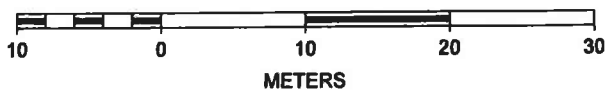
Vytvorené cez katastrálny portál

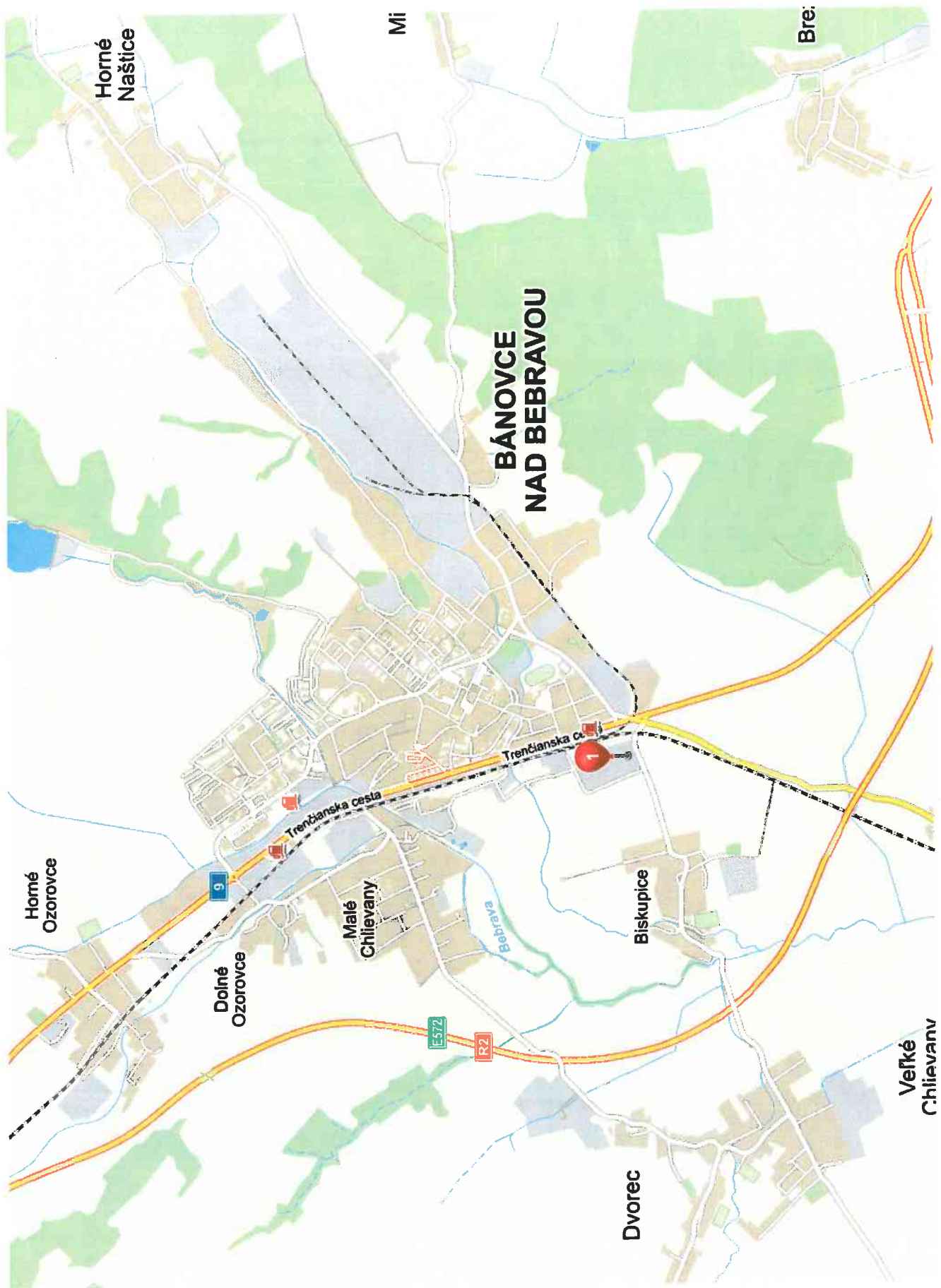
Okres: Bánovce nad Bebravou
Obec: BÁNOVCE NAD BEBRAVOU
Katastrálne územie: Bánovce nad Bebravou

11. novembra 2016 12:33



SCALE 1 : 500







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov a odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900145.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 40/2016.



Konateľ spoločnosti



Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti v odbore stavebníctvo